

**Nabovarsel**

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

**Nullstill**

Til (nabo/gjenboer)
Meland kommune
P.boks 79
5906 Frekhaug

<b>Som eier/fester av:</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
27	252		
Eiendommens adresse			
Kommunal veg 5918 Frekhaug			

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
27	17		
Eiendommens adresse			
Moldekleiv 28			
Postnr.	Poststed		
5918	Frekhaug		
Kommune			
Meland			
Eier/fester			
Ottar A. Bøstrand			

<b>Det varsles herved om</b>			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet
<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>			
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -

<b>Arealdisponering</b>			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan			
Arealdelen av kommuneplanen, revidert 09.11.2016			

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>	
Oppgradering -og nytt tilbygg til eksisterende fritidsbolig.	
Vedlegg nr. Q - 1	

<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>			
Foretak/tiltakshaver			
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Pål-Jøran Carlsen	post@arkbc.no	40041614	40041614
Søknaden kan ses på hjemmeside: (Ikke obligatorisk):			

<b>Merknader sendes til</b>	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6
Postnr.   Poststed	E-post
5914   Isdalstø	post@arkbc.no

<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 – 13	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 1	<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Isdalstø	13.05.2018	
		Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 13.05.2018

## Tiltak på eiendom med gnr.27/bnr.17 Moldekleiv 28, Meland kommune

- Søknad om oppgradering av -og nytt tilbygg til eksisterende fritidsbolig

### Følgeskriv til nabovarsel

På vegne av tiltakshaver, Ottar Arne Bøstrand, sender vi med dette nabovarsel for planlagt tiltak på eiendom med gnr.27/17, Moldekleiv 28 i Meland kommune. Tiltaket gjelder nytt tilbygg til -og oppgradering av eksisterende fritidsbolig. Prosjekteringsarbeid og søknadsprosess utføres av Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

I denne forbindelse vises det til nabovarsel og påfølgende byggesak i mai/juni 2017, som omfattet forhold omkring anlagt tilkomstveg, vegrett/eiendomsforhold og tiltakshavers ønske om bruksendring fra fritids -til helårsbolig. Høsten 2017 vedtok Meland kommune at tilkomstveg med tilhørende terrenginngrep skal tilbakeføres (fjernes), og at bruk av fritidseiendom til fast bolig ikke blir godkjent. Kommunen har imidlertid åpnet for at eiendommen kan settes i stand til fortsatt bruk som fritidsbolig.

Bøstrand ønsker derfor å oppgradere eksisterende fritidsbolig, og samtidig etablere et nytt tilbygg for å forbedre brukspotensiale på eiendommen. I den forbindelse har Meland kommune akseptert at tilkomstvegen benyttes som anleggsveg underveis i byggeperioden, og at frist for fjerning av veg og tilbakeføring av terreng utsettes i rimelig tid.

Opprinnelig plan var å rive eksisterende fritidsbolig for så å bygge nytt. Dette har for så vidt vært kommunisert med Meland kommune som en akseptabel løsning, da man ønsker at eiendommen skal brukes, og ikke forfalle. Ulike løsninger har vært diskutert i planleggingsfasen, som bl.a. bruk av modulbygg/ «ferdighus», men tomtens topografi gjør dette både krevende og kostbart å gjennomføre på den relativt bratte tomten. I løpet av vinter/vår 2018, har Bøstrand derfor besluttet å beholde den gamle hytten og heller lage et nytt og tilpasset tilbygg for å bedre forholdene på stedet. Eksisterende hytte har tømret kjerne, og konstruksjonene generelt sett virker å være i god stand, til tross for et forfallent ytre. Ved en bygningsmessig og teknisk oppgradering av bygningsmassen, vil man kunne håndtere dagens svakheter og samtidig ta vare på de gamle kvalitetene, som vurderes å være en positiv ressurs.

Planlagt tiltak er beskjedent i omfang, med et samlet bruksareal (BRA) på 98,0m<sup>2</sup>. Kommuneplanens arealdel pkt.3.2.2 setter en maks grense for samlet bruksareal på inntil 100,0m<sup>2</sup> for bebyggelse i LNF-områder med spredt fritidsbebyggelse. Tiltaket er etter vår vurdering dermed ikke avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Til orientering utgjør planlagt tiltak en tomteutnyttelse på ca.4,3% (tomten har et areal på ca.2300m<sup>2</sup>).

Det nye tilbygget er planlagt med to etasjer, hvor den nederste fremstår som kjellerareal med bod/lagringsplass. Det er vurdert som hensiktsmessig å anlegge kjeller på tilbygget, da alternativet hadde vært til dels høye forstøtningsmurer for å løse høydeforskjell mellom bygning og terreng. Tilbygget er gitt et moderne uttrykk for å skille mellom den gamle og den nye delen. Horisontal gesims («flatt tak») medvirker også til at hytten ikke oppleves som dominerende i terrenget, sett fra nedsiden (øst).

Det er laget alternative skisseforslag til form og uttrykk underveis i planleggingsprosessen, og målsetningen i starten var å kunne fortsette/forlenge eksisterende takflate mot øst over tilbygget. Grunnet relativt bratt takvinkel ble det imidlertid klart at en slik løsning ikke lot seg gjennomføre. Dette fordi gulvnivå på tilbygget måtte ligge såpass lavt i forhold til eksisterende hytte at koblingen mellom de to ikke lot seg gjennomføre. Det er også laget andre skisser med ulik takform og vinkler, men den visuelle kvaliteten av dette ble ikke vurdert som tilfredsstillende. Ved å bryte med den eksisterende bygningsstilen, slik eiltaket nå blir omsøkt, oppnår man etter vår vurdering en løsning hvor kontrasten mellom gammelt og nytt forsterker hverandre. Begrenset skala/størrelse på tilbygget gjør at det, til tross for ulikt utsende, likevel vil fungere godt sammen med eksisterende hytte.

Nytt tilbygg vil teknisk sett bli oppført i tråd med gjeldende forskriftskrav, med unntak av tilgjengelighet. Hyttens plassering i terreng og begrensninger i eksisterende bygningsdel, gjør at løsning med tilgjengelig bolig vanskelig lar seg gjennomføre – både i forbindelse med tilkomst, inngang og internt i fritidsboligen. Når det gjelder energiøkonomiske løsninger, så vil tilbygget i sin helhet oppfylle gjeldende krav. Til tross for en planlagt bygningsteknisk oppgradering av eksisterende hytte, er vi usikre på om vi klarer å imøtekomme dagens energikrav fullt ut for denne delen av tiltaket. Det er spesielt gulvkonstruksjon og overgang mot eksisterende grunnmur som potensielt vil utgjøre «svakheten» i bygningen mht. energi og isolasjonsevne. For sikkerhetsskyld vil vi ved innsending av søknad til kommunen gjøre oppmerksom på dette som et avvik i forhold til teknisk forskrift. Tiltak/søknad gjør bruk av overgangsbestemmelser (§ 17-2), slik at hele tiltaket generelt sett er planlagt og prosjektert iht. TEK'10.

Grunnet tilbakemeldinger på nabovarsel i mai 2017 vedr. begrenset kapasitet/dårlig trykk på vannledning langs kommunal veg, er tiltaket planlagt løst med borehull på egen tomt. Plassering av borehull fremgår av vedlagt situasjonsplan. Det gjøres oppmerksom på at plasseringen er avhengig av vannkvalitet, og at man ofte må gjøre noen forsøk før endelig løsning er på plass.

Også for avløpssituasjonen er det få aktuelle alternativer. Det er derfor planlagt å etablere privat minirensaneanlegg i samme området som utedo er plassert i dag. Her har man mulighet for å kulte 6m<sup>3</sup> ved masseutskifting, slik at anlegget kan håndteres helt og holdent på egen tomt uten rørføringer/inngripen på tilstøtende eiendommer.

Dette nabovarselet gjelder altså planlagt tiltak i forbindelse med selve fritidsboligen. På vedlagte terrengsnitt/profiler er tilbakeført terreng (fjerning av tilkomstveg), vist med stiplet linje. Tilbakeføring av terreng vil bli løst som egen sak i søknadssammenheng, da spesifikke tiltak og sikring må vurderes av ekspert/egen konsulent. Vi ønsker først å få avklart søknad om planlagt utbedring/tilbygg til hytten før vi utarbeider strategi for tilbakeføring av terreng. Dette fordi et evt. positivt vedtak fra kommunen i forhold til plassering og størrelse av nytt tilbygg vil sikre rammene for lokale terrengtilpasninger rundt tiltaket. Behov for nytt/egget nabovarsel i forbindelse med tilbakeføring av terreng vil bli vurdert i dialog med Meland kommune. Som nevnt vil eksisterende tilkomstveg opp til hytten bli benyttet som anleggsveg underveis i byggeperioden.

Etter at frist for nabovarselet er utløpt, vil vi søke om rammetillatelse for tiltaket. Når rammetillatelse er gitt, følger søknad om igangsettingstillatelse for byggearbeidene. Selve gjennomføringen (bygging) vil bli styrt av tiltakshavers økonomiske situasjon, og vi ser foreløpig for oss en trinnvis håndtering av igangsettingssøknader for hver enkelt fase i byggearbeidene.

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

## **Vedlegg til nabovarsel**

- Basiskart (2 stk)
- Situasjonsplan som viser planlagt tiltak.
- Tegninger som viser eksisterende situasjon.
- Tegninger som viser nytt tiltak.

Vi håper med dette følgeskrivet og tilhørende tegningsvedlegg å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at nabovarselet kan vurderes.

**Eventuelle merknader sendes til;**

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6  
5914 Isdalstø

**E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)**  
**Tlf: 400 41 614**

**Frist for merknader til nabovarsel er satt til onsdag 30.05.2018.**

Vennlig hilsen  
På vegne av tiltakshaver

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)